ADVIES inzake het bezwaarschrift van de erven van [redacted] gericht tegen het besluit van de gemeenteraad van 5 februari 2026 (verzonden op 6 februari 2026) tot het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel kadastraal bekend als Oostburg E3842

Aan de raad van de gemeente Sluis,

1. Procesverloop

Op 5 februari 2026 (verzonden 6 februari 2026) besluit de gemeenteraad tot het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel kadastraal bekend als Oostburg E3842 voor de termijn van 3 jaar.

Tegen dit besluit wordt op 3 maart 2026 een bezwaarschrift ingediend door de erven van [redacted] te Oostburg (hierna: bezwaarden).

Het bezwaarschrift is behandeld in de vergadering van de commissie bezwaarschriften van 13 mei 2026.

Namens de commissie waren aanwezig*:

- [redacted], voorzitter;
- [redacted], lid;
- [redacted], secretaris;
- [redacted], plv. secretaris;

* [redacted], lid, was niet aanwezig tijdens de hoorzitting. Ingevolge artikel 12 van de Verordening is voor het houden van een hoorzitting vereist dat de meerderheid van het aantal leden, waaronder in ieder geval de voorzitter dan wel zijn plaatsvervanger, aanwezig is. [redacted] is wel betrokken geweest bij zowel de voorbereiding als de advisering over het bezwaarschrift.

2. Inhoud van het bezwaarschrift

Bezwaarden zijn het niet eens met het bestreden besluit en verzoeken om het bestreden besluit te herroepen. Door bezwaarden worden de volgende gronden ingediend.

- Bezwaarden geven aan dat hun huurders jarenlang geïnvesteerd hebben in beplanting, bemesting en overige infrastructuur. Er staan vaak gewassen die al vele jaren met zorg zijn opgekweekt;
- De grondsoort is specifiek gericht voor de teelt van volkstuinproducten. Bezwaarden geven aan dat een andere locatie daarom geen gewenste optie is;
- Bezwaarden zien in de beschikking niet hun zorgen gedeeld en hun wensen geborgd voor de bestaande of nieuwe huurders van de volkstuinen;
- Bezwaarden geven aan dat het plan waarop het voorkeursrecht is gebaseerd geheel onduidelijk is. Hierdoor kunnen zij niet inzien of het eventueel gebruik van hun perceel de inwoners van Oostburg ten goede komt, of wellicht zelfs voor een aantal omwonenden het woonplezier vermindert;
- Bezwaarden voeren aan dat deze beschikking gezien kan worden als een blanco cheque waarbij zowel de operationele als financiële consequenties niet inzichtelijk gemaakt zijn.

Overwegingen ten aanzien van de ontvankelijkheid

Ten aanzien van de ontvankelijkheid overweegt de commissie het volgende.

Ingevolge artikel 6:7 Awb bedraagt de termijn voor het indienen van een bezwaarschrift zes weken. Op grond van artikel 6:8 eerste lid Awb vangt de termijn aan met de dag na die waarop het besluit op de voorgeschreven wijze bekend is gemaakt. Het bestreden besluit is verzonden op 6 februari 2026, hetgeen betekent dat bezwaarschriften uiterlijk op 20 maart 2026 konden worden ingediend. Het bezwaarschrift is op 3 maart 2026 ingediend.

Bezwaarden zijn adressant van het bestreden besluit en om die reden aan te merken als belanghebbende in de zin van artikel 1:2 Awb.

Daar tevens aan de overige eisen uit de Awb wordt voldaan, adviseert de commissie bezwaarden ontvankelijk te verklaren in hun bezwaar.

4. Overwegingen ten aanzien van de hoofdzaak

De commissie gaat uit van de volgende feiten en omstandigheden:

Op 16 december 2025 (verzonden 17 december 2025) heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot het vestigen van een voorlopig voorkeursrecht op het perceel kadastraal bekend als Oostburg E3842.

Op 5 februari 2026 (verzonden 6 februari 2026 besluit de gemeenteraad tot het vestigen van een voorkeursrecht op het perceel kadastraal bekend als Oostburg E3842 voor de termijn van 3 jaar.

Tegen dit besluit is onderhavig bezwaarschrift ingediend.

Ten aanzien van de gronden van bezwaar overweegt de commissie het volgende.

De regels over het voorkeursrecht in de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) zijn sinds 1 januari 2024 overgegaan naar de Omgevingswet (Ow). Artikel 4.1 van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet bevat het overgangsrecht voor lopende procedures over het voorkeursrecht. Op grond van artikel 4.1 eerste lid van de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet blijft het oude recht van toepassing als voor de inwerkingtreding van de Ow een besluit tot voorlopige aanwijzing van gronden of een besluit tot aanwijzing van gronden is genomen. Nu het besluit van de raad op 5 februari 2026 is genomen is de Ow van toepassing

Ingevolge artikel 9.1 eerste lid onder c Ow kan de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan: in de voorkeursrechtbeschikking een niet- agrarische functie of moderniseringslocatie wordt toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedacht in een gemeentelijke, omgevingsvisie of een programma en niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

De raad heeft het voorkeursrecht gevestigd omdat de gemeente Sluis voornemens is in het kader van de gebiedsontwikkeling Vitaal Oostburg functies te realiseren zoals: Wonen, Sport, Onderwijs, Infrastructuur en Groen. Daarnaast is het doel van het vestigen van het voorkeursrecht om regie te voeren op de ruimtelijke ontwikkeling van het gebied, om grondspeculatie te voorkomen en strategische gronden veilig te stellen voor publieke doeleinden. Bezwaarden zijn van mening dat de raad het voorkeursrecht niet zomaar had kunnen vestigen nu dat de plannen voor het perceel nog geheel onduidelijk zijn.

De commissie overweegt allereerst dat de vestiging van een voorkeursrecht een discretionaire bevoegdheid is van de raad. Dit betekent dat de raad ruimte heeft om te bepalen of hij van zijn bevoegdheid gebruik wil maken.

Wat betreft de aangevoerde gronden door bezwaarden dat de raad het voorkeursrecht in een te vroeg stadium heeft gevestigd nu er geen concrete plannen voor het gebied zijn, overweegt de commissie als volgt. De Ow voorziet in artikel 9.1, eerste lid, aanhef en onder b en c, van de Ow in de mogelijkheid om het voorkeursrecht te vestigen als de keuze voor een ontwikkeling niet definitief is en de exacte ontwikkellocatie nog niet bekend is. Dat artikel bevat namelijk de mogelijkheid om vooruitlopend op definitieve keuzes in een omgevingsplan het voorkeursrecht te vestigen op basis van een omgevingsvisie programma of voorkeursrechtbeschikking zelf. Dat betekent dat het voorkeursrecht in een zeer vroeg stadium van de besluitvorming over een mogelijke ontwikkeling kan worden gevestigd of voordat met besluitvorming wordt begonnen. Logisch gevolg van deze mogelijkheid is dat op het moment van vestiging van het voorkeursrecht op een van de grondslagen, genoemd onder b en c van artikel 9.1, eerste lid, nog niet duidelijk is of, en zo ja, waar de toekomstige ontwikkelingen precies gaan plaatsvinden en de besluitvorming nog niet is uitgekristalliseerd (zie uitspraak van de rechtbank 10 oktober 2025 ECLI:NL:RBOBR:2025:6266). De commissie is dan ook gelet op vorenstaande van mening dat de raad het voorkeursrecht in dit stadium heeft kunnen vestigen.

De commissie stelt vast dat bezwaarden verder niet hebben aangevoerd dat de voor hen nadelige gevolgen van het besluit onevenredigheid zouden zijn tot de met het besluit te dienen doelen. Bezwaarden voeren enkel aan dat de belangen van de gebruikers van het betreffende perceel onvoldoende zijn meegewogen.

De commissie overweegt hieromtrent dat, bij het gebruik van deze bevoegdheid de raad op grond van artikel 3:4, eerste lid, van de Awb de betrokken belangen moet afwegen. Bij deze afweging is het rechtsgevolg van de vestiging van het voorkeursrecht van belang. De commissie overweegt ten aanzien van vaste jurisprudentie van de Afdeling dat het voorkeursrecht slechts een betrekkelijk beperkte inbreuk op het eigendomsrecht is. De vestiging van het voorkeursrecht heeft namelijk niet tot gevolg dat bezwaarden niet langer hun eigendomsrecht kunnen uitoefenen. Het gevolg is alleen dat zij bij het overgaan tot verkoop van het perceel eerst de gemeente, op grond van artikel 9.7 van de Ow, in de gelegenheid moet stellen de grond te kopen. Bezwaarden zijn overigens niet verplicht om hun rechten te verkopen, zij zijn vrij te bepalen of en wanneer zij tot verkoop wensen over te gaan. Verder is paragrafen 9.2.3 en 9.2.4 van de Ow bepaald hoe de procedure verloopt over het aanbod en de prijs van het perceel. Hiermee heeft de wetgever het algemeen belang al afgewogen tegen het individuele financiële belang van betrokken grondeigenaren. Ten aanzien van de belangen van de gebruikers van het perceel stelt de commissie vast dat deze in deze procedure geen onderdeel zijn van de te maken belangenafweging nu zijn geen eigenaar zijn van het betreffende perceel.

Gelet op vorenstaande is de commissie van er geen sprake is van strijd met evenredigheidsbeginsel. De commissie adviseert dan ook om het besluit in stand te laten.

5. Advies

De commissie adviseert:

- Bezwaarden ontvankelijk te verklaren;
- Het besluit in stand te laten.

Oostburg, 13 mei 2026

COMMISSIE BEZWAARSCHRIFTEN,

De secretaris,

[redacted]

[redacted]

Advies verzonden op: – 4 JUNI 2026